

REG. SENT. NRO. 35/12, LIBRO SENTENCIAS LXVIII. Jdo. 7

En la ciudad de La Plata, a los 8 días del mes de de Marzo de 2012, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Segunda de Apelación, doctores Jaime Oscar López Muro y Ricardo Daniel Sosa Aubone, y por integración de la misma la doctora Patricia Ferrer (interinamente a cargo de la Presidencia de la Cámara), con la finalidad de resolver la disidencia planteada, para dictar sentencia en los autos caratulados: "RASILE ALEJANDRO C/ SOROKIN MAURO S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) " (causa: 114301), se procedió a practicar el sorteo que prescriben los artículos 168 de la Constitución de la Provincia, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor LÓPEZ MURO.

LA SALA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:

- 1ra. ¿ Resulta ajustada a derecho la apelada sentencia de fs. 117/118?
- 2a. ¿ Qué pronunciamiento corresponde dictar?

V O T A C I O N

A la primera cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. López Muro dijo:

En las presentes actuaciones el debate originariamente tramitó como acción de desalojo por vencimiento del plazo contractual. En síntesis, y conforme consta en autos, entre actor y demandado se suscribió en el año 2004 un contrato de locación sobre un inmueble ubicado en calle 165 entre 530 y 531. En el año 2006, al vencimiento del primero, se suscribió un nuevo contrato por otros dos años y al vencer éste, un tercero por un año. Mientras el actor interpretaba que en 2009 había vencido el tercer contrato, el demandado sostuvo que el mismo había sido redactado contraviniendo el plazo mínimo de dos años previsto por la ley 23.091 y siendo ésta de "orden público" el reclamo era extemporáneo.

Durante el transcurso del pleito venció el plazo bienal postulado por el demandado y éste depositó en autos las llaves.

Quedó así acotada la discusión a que el juez de la causa estableciera si el plazo anual previsto en el tercer contrato era admisible.

La sentencia hizo lugar al reclamo y para ello interpretó que, si bien se trata de documentos distintos, se trata de un convenio de alquiler y sus sucesivas prórrogas, una por dos años y la última por un año, en las que solamente se ha modificado el canon locativo.

Contra tal resolución recurre el demandado cuya expresión de agravios luce a fs. 149/153 y fue contestada a fs. 155/156.

II.- En síntesis el agravio del demandado se funda en que el convenio de fs. 12 (esto es el "tercer contrato válido entre 2008 y 2009) tiene autonomía e independencia con relación a cualquier situación anterior y debe, por tanto, aplicarse sin cortapisa la restricción que la ley de locaciones urbanas prevé para los contratos, no pudiendo ser éstos por plazos inferiores a dos años.

Como bien lo ha señalado el Sr. Juez de la instancia anterior, la interpretación de esta limitación legal debe interpretarse tomando en cuenta que al definirse ésta se quiso poner fin a una situación de inestabilidad e incertidumbre del mercado inmobiliario, propiciando, en favor de los inquilinos, un mínimo de estabilidad en los contratos. Sin embargo, se viene decidiendo con acierto que el plazo establecido por el art. 2º de la ley 23091, se computa desde el

comienzo de la locación, de manera que rige una sola vez y no respecto de cada renovación o prórroga convencional del contrato originario. (CC0203 LP, B 70914 RSD-44-91 S 26-3-1991 , “Auge de D’Ovidio, Rosa Antonia c/ Mobilio, Mario Celeste Vicente s/ Desalojo” y las citadas por la sentencia en análisis, fs. 119 considerando IV pár. 1, e.o.).

A lo allí señalado puede agregarse que tratándose los sucesivos documentos de la exteriorización por escrito de un acuerdo locativo entre las mismas partes, con relación al mismo inmueble, con similares cláusulas y con los mismos fiadores (a excepción del último en que no firma Fernando Princic), no puede quedar duda de que se trata de una continuidad de la relación que se encuentra en todo acorde con la télesis de la normativa apuntada.

Por ello propondré confirmar el fallo recurrido en todo cuanto ha sido materia de recurso y agravio.

Consecuentemente, voto **POR LA AFIRMATIVA.**

A la misma primera cuestión, el Dr. Sosa Aubone, dijo que:

Disiento con la opinión que dejara expuesta mi colega. En tal sentido comenzo por señalar que el vínculo locativo entre las partes data del 20 de octubre de 2004, fecha en que se firmó un primer contrato de locación con destino a vivienda por el plazo de dos años, con inicio del plazo locativo a partir del 1° de noviembre de 2004, por la suma de \$ 290 mensuales y con tres fiadores como principales pagadores (fs. 14/16). Luego, con fecha 20 de octubre de 2006, se firmó un segundo contrato de locación en similares términos y condiciones, con inicio del plazo locativo a partir del 1° de noviembre de 2006, por la suma de \$ 370 mensuales (fs. 13). Por último, con fecha 31 de octubre de 2008 se firmó un tercer contrato de locación con destino a vivienda por el plazo de un año, con inicio del plazo locativo a partir del 1° de noviembre de 2008, por la suma de \$ 600 mensuales. En dicho contrato se redujo el número de fiadores a dos (fs. 12).

Sostiene el *a quo* que la única variable que se advierte en tal ligazón contractual es el incremento del precio locativo, como lógica adecuación de los valores del mercado de alquileres, lo que “...no puede darle a la relación locativa existente entre las partes la autonomía necesaria para interpretar que el documento de fs. 12 plasma un nuevo contrato distinto y diferente a los anteriores, sino que y por el contrario, se trata de una prórroga...” del primer contrato.

Con dicha afirmación no se ha tenido en cuenta que -tal como ya lo adelanté- en el último contrato hay un fiador menos.

Luego expresa -con cita de jurisprudencia- que los plazos mínimos establecidos por la ley se computan desde el comienzo de la locación, rigen por una sola vez y no respecto de cada renovación o prórroga convencional del contrato originario; y que el propósito de la norma es el de asegurar la estabilidad durante los plazos señalados, no surgiendo de ella ni de ninguna otra disposición que puedan computárselos nuevamente en función de una prórroga que no va más allá de lo que los contratantes han querido y pueden convenir.

Disiento con tal razonamiento. Considero que debe realizarse una distinción entre la renovación o prórroga del contrato de locación, en que si se aplica dicha línea de pensamiento y la celebración de uno nuevo, por más que se realice una vez vencido el anterior, donde con cada celebración debe respetarse el mínimo legal.

Ello pese a la opinión contraria de la jurisprudencia citada por el *a quo* y a la posición de la doctrina (BELLUSCIO-ZANNONI, “Código Civil”, t. 7, Ed. Astrea, Bs. As., 1998, págs.

283/284, para quienes tanto el mínimo legal como la finalidad del legislador se cumplen con el primer contrato; MARCHESINI, Dardo, *"Locaciones urbanas"*, Ad-Hoc, Bs. As., 1999, pág. 41, quien considera que las sucesivas contrataciones son verdaderas prórrogas; CLAVEL BORRÁS, Javier, *"El contrato de locación urbana en el código civil"*, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, Bs. As., 1978, punto 26.3, págs. 148/149, para quien el límite mínimo se aplica por una sola vez pues ya se ha cumplido la finalidad que es asegurar al inquilino un período mínimo de permanencia en el inmueble, con cita de un fallo de la Cámara Nacional de Paz, Sala III, del 22/5/61, publicado en L.L. 104-675, donde no se aludió a los arriendos sucesivos sino que se trató de un contrato de locación que no respetó el mínimo legal por haberse realizado conforme autorización del Banco Hipotecario Nacional conforme las disposiciones de la ley 14.277. Dicho autor también cita el precedente de la CNEsp. Civ. y Com., Sala I, del 24/9/75, cuyo extracto fue publicado en E.D. 64-425, donde se aludió al plazo mínimo de una misma relación locativa, y en el caso de autos se trata de nuevas relaciones locativas, realizadas luego del vencimiento de las anteriores; SALGADO, Alí Joaquín, *"Locación, comodato y desalojo"*, Ediciones La Rocca, Bs. As., 1997, págs. 66/67, quien pese a sostener que el plazo mínimo ha sido dispuesto en beneficio del locatario, cita jurisprudencia de los años 1979 y 1980, en el sentido que el plazo mínimo legal se aplica una sola vez dentro de cada relación locativa y se remonta al comienzo de ella, sin que posteriores prórrogas o nuevos contratos puedan revivir el plazo mínimo legal: CNEsp. Civ. y Com., Sala IV, 17/6/80, E.D. 89-417; Cám. Civ. y Com. Bahía Blanca, 30/11/79, E.D. 89-491; aunque también cita fallos que requieren la demostración de la existencia de un nuevo contrato por plazo determinado: CNEsp. Civ. y Com., Sala II, 26/2/80, E.D. 89-702 y CNEsp. Civ. y Com., Sala IV, 22/2/80, E.D. 88-159; PIERRE, Juan Carlos, *"Locaciones urbanas. Régimen jurídico y promoción"*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1985, pág. 181, quien no da mayores precisiones sobre el tema; RICCIO, Jorge A., *"Conclusión de la locación urbana. Causales de desalojo"*, Depalma, Bs. As., 1992, pág. 15, para quien el plazo mínimo legal tiene vigencia para la primera relación locativa, aun cuando se aumente el precio del arriendo. No obstante aclara que si ese aumento es relevante con relación al anterior, se puede llegar a entender que existe una nueva relación locativa. Por su parte, RAMÍREZ, Jorge Orlando, *"El juicio de desalojo"*, Depalma, Bs. As., 1994, pág. 147, se limita a expresar que el mínimo legal no rige en las sucesivas prórrogas y cita diversos sumarios de fallos en el sentido que el mínimo legal rige una sola vez y no con relación a cada renovación o prórroga, entre los cuales destaco un pronunciamiento de la Suprema Corte bonaerense ("Ac. y Sent." 1966-III, 112), causa L. 5402, del 11/10/66, que se refiere a un supuesto completamente diferente al de autos, como lo es el de la ley aplicable a la fecha de la sentencia.

En primer lugar destaco que los plazos mínimos locativos del art. 1507 del Código Civil - texto según ley 11.156- (comercio o industria dos años; vivienda un año y medio), fueron instituidos en favor del locatario, a quien se le otorgaba la opción para considerarlo realizado por el mínimo sin que puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo; empero, en la ley 23.091 desaparece la opción a favor del inquilino, de lo que resulta que los plazos mínimos que rigen actualmente (dos años para locación con destino a vivienda y 3 años para los restantes destinos) son exigibles por ambas partes contratantes.

En ambos casos la norma quiso dotar a la relación locativa de inmuebles urbanos de cierto grado de estabilidad o permanencia del locatario en el uso del bien, limitando la libertad de fijar el tiempo de la locación.

En consecuencia, si las partes suscriben un contrato cuya duración es menor a la permitida y no caen en los supuestos de exclusión que establece la normativa aplicable, éste debe entenderse como convenido por el plazo mínimo legal, que es de orden público (arts. 2 y 29, ley 23.091 y 21, Código Civil).

Ahora bien, tratándose de un nuevo contrato -lo cual requiere la forma escrita conforme el art. 1 de la ley 23.091, donde se suele pagar una nueva comisión, generalmente aumenta el precio y pueden variar las garantías-, considero que los plazos mínimos de locación que establece el legislador no deben limitarse al primer contrato, sino que se deben extender a los sucesivos contratos que puedan celebrar las partes. Distinta es la situación cuando se alude expresamente a la celebración de una prórroga contractual o si se trata de la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos, ya sea en forma escrita o verbal, supuesto este último que ha sido contemplado expresamente por el legislador en el art. 1622 del Código Civil. Es que tratándose de una prórroga, es razonable aplicar el plazo mínimo sólo al primer contrato (ver en este sentido: SPOTA, Alberto G., "Contratos", 2da. ed. Actualizada, t. V, Parte Especial, ed. La Ley, pág. 126, puntos 1132 a y b).

En el caso de autos, al formalizarse el tercer contrato hubo aumento del precio y un fiador menos, por lo que considero que se trata de un nuevo contrato y no de una prórroga del anterior.

De lo contrario, las partes no podrían formalizar más de cinco contratos seguidos de locación con destino a vivienda, puesto que excederían el plazo máximo de diez (10) años que establece el art. 1505 del Código Civil, en cuyo caso el locador podrá pedir la restitución en cualquier tiempo. Y, tratándose de la resolución anticipada (art. 8, ley 23.091), no habrá que esperar los seis primeros meses y la indemnización se limitará a un mes de alquiler, en el caso de los sucesivos contratos. Considero que ello no es ajustado a derecho e importa una limitación que -si bien en cuando las locaciones se prorrogaban por ley pudo tener asidero- no tiene sustento legal.

Es que los supuestos excluidos del mínimo legal, por constituir un régimen de excepción, deben interpretarse restrictivamente.

Por último, considero que el art. 1582 bis del Código Civil -incorporado por la ley 25.628- viene a reafirmar la postura que sostengo en orden a la conclusión del contrato.

Cone el alcance indicado, voto por la **NEGATIVA**.

A la primera cuestión planteada, la Sra. Juez Dra. Ferrer dijo:

Por coincidir con las motivaciones desarrolladas en el voto del doctor Sosa Aubone, adhiere al mismo (art. 266, C. Procesal) y, en consecuencia, vota también por la **NEGATIVA**.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. López Muro, dijo: Atendiendo a la mayoría de opiniones alcanzada al tratar la primera cuestión, corresponde, y así lo propongo, revocar la apelada sentencia de fs. 117/118, en tanto concluye que le asistió razón al actor para reclamar el deshaucio y, consecuentemente, declarar carente de virtualidad jurídica actual la presente acción por desalojo promovida por Alejandro Rasile contra Mauro Sorokin, atento haberse producido la entrega del bien objeto de autos dentro del período de dos (2) años. Postulo que las costas de ambas instancias sean soportadas por su orden, en atención a las

diferencias doctrinarias y jurisprudenciales que enmarcan el debate que bien pudieron llevar a las partes a petitionar como lo hicieron, a lo que se aduna el estadio procesal alcanzado por la causa (arts. 68, 69, 274 del Código Procesal), debiendo volver las actuaciones al Acuerdo a fin de tratar los recursos por honorarios.

ASI LO VOTO.

A la misma segunda cuestión, los Dres. Sosa Aubone y Ferrer dijeron: que coincidiendo con la solución propuesta en el voto que antecede, también se expiden en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente:

SENTENCIA

POR ELLO, y demás fundamentos expuestos, por mayoría, se revoca la apelada sentencia de fs. 117/118 y, consecuentemente, se declara carente de virtualidad jurídica actual la presente acción por desalojo promovida por Alejandro Rasile contra Mauro Sorokin, atento haberse producido la entrega del bien objeto de autos dentro del período de dos (2) años Costas de ambas instancias por su orden. REG. NOT. y vuelvan las actuaciones al Acuerdo a fin de tratar los recursos por honorarios.